



P U T U S A N

Nomor : 613/PDT/2014/PT.DKI

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Jakarta yang memeriksa dan memutuskan perkara-perkara perdata dalam tingkat banding telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara:

1. **ALI CHANDRA**,beralamat di Perumahan Ciledug Indah C-3/24 RT.02 RW.10 Kelurahan Pedurenan, Kecamatan Karang Tengah Kota Tangerang, Provinsi Banten, dalam hal ini diwakili oleh Kuasa Hukumnya DR. ELZA SYARIEF, SH.,MH., dkk., Advokat-yang berkantor di ELZA SYARIEF LAW OFFICE, Jl. Latuharhary No. 19 Menteng Jakarta Pusat, Berdasarkan Surat Kuasa No. 216/SK.ESL/XI/2013 tanggal 19 Nopember 2013, yang untuk selanjutnya disebut **PEMBANDING I** semula **PENGUGAT**;

2. **PT ALAM SUTERA REALTY Tbk** (dahulu PT ADHIHUTAMA MANUNGGAL) berkedudukan di Tangerang, dengan alamat Perkantoran Alam Sutera ONYX No. 51-52 Jalan Sutera, Kelurahan Kunciran, Kecamatan Pinang, Kota Tangerang, Banten, dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya LUCIA RATIH ANDINI, S.H., dkk, sebagai Staff Advokasi PT ALAM SUTERA REALITY Tbk, berkedudukan di WISMA Argo Manunggal, lantai 18, Jalan Jenderal Gatoto Subroto Kavling 22, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 11 Juli 2013 ,selanjutnya disebut **PEMBANDING II** semula **TERGUGAT II**;

M E L A W A N

1. **PT. PEMBANGUNAN PERISAI BAJA** berkedudukan di Jakarta, beralamat di Jalan Komando Raya I No. 19, Rt. 04 Rw. 02, Kelurahan Karet, Kecamatan Setiabudi,



Jakarta Selatan, selanjutnya disebut **TERBANDING I** semula **TERGUGAT I** ;

2. **PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA, Cq. KEPALA KANTOR PERTANAHAN NASIONAL, Cq. KEPALA KANTOR KANWIL BADAN PERTANAHAN NASIONAL PROVINSI BANTEN Cq. KEPALA KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL KOTA TANGERANG**, beralamat di Jalan Perintis Kemerdekaan Kaveling 5, Kelurahan Cikokol, Kota Tangerang, Banten dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya H. BUDI SETIAWAN, SH SUMARKAN, SH, IMBIAR, SH, LILIK PRISTIOWATI, SH AMIN, SH para pegawai bertindak untuk dan atas nama KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA TANGERANG, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 01 Maret 2012 Nomor. 1676/SK-3671/III/2012, selanjutnya disebut **TERBANDING II** semula **TERGUGAT III** ;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Telah membaca berkas perkara dan surat-surat yang berkaitan dengan perkara ini;

TENTANG DUDUK PERKARA

Memperhatikan dan mengutip hal-hal yang tercantum dalam salinan resmi **Putusan Sela Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 19 Juli 2012 nomor 17/PDT.G/2012/PN.JKT.SEL** , yang amarnya sebagai berikut:

- Menolak eksepsi Tergugat II;
- Menyatakan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan berwenang untuk mengadili perkara ini;
- Memerintahkan kedua belah pihak untuk melanjutkan pemeriksaan perkara ini;
- Menanggihkan biaya perkara hingga putusan akhir;

Memperhatikan dan mengutip hal-hal yang tercantum dalam salinan resmi **Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan**



tanggal 3 Juli 2013 nomor 17/PDT.G/2012/PN.JKT.SEL, yang
amarnya sebagai berikut:

DALAM KOMPENSI

DALAM EKSEPSI

- Menerima eksepsi Tergugat II;

DALAM PROVISI

- Menolak tuntutan provisi Penggugat;

DALAM POKOK PERKARA

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

DALAM REKOMPENSI

- Menyatakan gugatan Penggugat Rekompensi tidak dapat diterima;

DALAM KOMPENSI DAN DALAM REKOMPENSI

- Menghukum Penggugat Kompensi / Tergugat Rekompensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp 5.416.000,- (lima juta empat ratus enam belas ribu rupiah);

Membaca dan memperhatikan:

1. **Akta Permohonan Banding** nomor 17/PDT.G/2012/PN.JKT.SEL yang dibuat oleh: BUKAERI, SH,MM Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang menerangkan bahwa pada tanggal 15 Juli 2013 kuasa hukum Pembanding I semula Penggugat menyatakan banding terhadap Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan nomor 17/PDT.G/2012/PN.JKT.SEL tanggal 3 Juli 2013, Pernyataan banding tersebut telah diberitahukan kepada Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 6 September 2013, kepada kuasa hukum Pembanding II semula Tergugat II tanggal 17 September 2013 dan kepada Terbanding II semula Tergugat III tanggal 27 September 2013;
2. **Akta Permohonan Banding** nomor 17/PDT.G/2012/PN.JKT.SEL yang dibuat oleh: BUKAERI, SH,MM Panitera



Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang menerangkan bahwa pada tanggal 16 Juli 2013 kuasa hukum Pembanding II semula Tergugat II menyatakan banding terhadap Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan nomor 17/PDT.G/2012/PN.JKT.SEL tanggal 3 Juli 2013, Pernyataan banding tersebut telah diberitahukan kepada Pembanding I semula Penggugat tanggal 8 Oktober 2013, kepada Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 6 September 2013, dan kepada Terbanding II semula Tergugat III tanggal 27 September 2013;

3. **Memori Banding** dari bahwa Kuasa Hukum PEMBANDING I semula PENGUGAT tertanggal 28 Januari 2014 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 30 Januari 2014 dan salinannya telah diberitahukan dan diserahkan secara resmi kepada Terbanding I semula Tergugat I tanggal 10 Nopember 2014, kepada Pembanding II semula Tergugat II tanggal 6 Maret 2014 dan kepada Terbanding II semula Tergugat III tanggal 6 Maret 2014;
4. **Memori Banding** dari bahwa Kuasa Hukum PEMBANDING II semula TERGUGAT II tertanggal 30 September 2013 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 2 Oktober 2013 dan salinannya telah diberitahukan dan diserahkan secara resmi kepada Pembanding I semula Penggugat tanggal 18 Nopember 2014, kepada Terbanding I semula Tergugat I tanggal 20 Nopember 2013 dan kepada Terbanding II semula Tergugat III tanggal 11 Desember 2013;
5. **Relaas pemberitahuan mempelajari berkas perkara (inzage)** nomor 17/PDT.G/2012/PN.JKT.SEL yang menyatakan bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Selatan telah memberikan kesempatan kepada kuasa hukum Pembanding I semula Penggugat pada tanggal 9 Oktober 2013, kepada Terbanding I semula Tergugat I tanggal 6 September 2013, kepada Pembanding II semula Tergugat II



tanggal 17 September 2013 dan kepada Terbanding II semula Tergugat III pada tanggal 27 September 2013 untuk mempelajari berkas perkara dalam tenggang waktu selama 14 (empat belas) hari, sebelum berkas perkara tersebut dikirim ke Pengadilan Tinggi Jakarta, terhitung sejak hari berikutnya dari pemberitahuan;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan banding dari kuasa hukum Pembanding I semula Penggugat dan kuasa hukum Pembanding II semula Tergugat II telah diajukan dalam tenggang waktu, dan menurut cara serta memenuhi syarat yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa PEMBANDING I semula PENGGUGAT dalam memori bandingnya yang pada pokoknya menyatakan putusan Majelis Hakim sangat jauh dari rasa keadilan dikarenakan Majelis Hakim telah melakukan kekeliruan dalam menilai fakta dan menerapkan hukum sehingga putusan tersebut menjadi cacat dikarenakan kekhilafan hakim;

Menimbang, bahwa PEMBANDING II semula TERGUGAT II juga mengajukan memori banding yang pada pokoknya menyatakan sangat keberatan dengan putusan *Judex Factie* tingkat pertama dan *judex factie* tingkat pertama tidak cukup dan lengkap dalam memeriksa perkara sehingga sudah selayaknya jika Majelis Hakim Tinggi banding memeriksa sendiri perkara (pokok perkara) *aquo*;

Menimbang, bahwa setelah dengan seksama mempelajari berkas perkara, salinan resmi putusan sela Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor : 17/PDT.G/2012/PN.JKT.SEL tanggal 19 Juli 2012, salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal Nomor : 17/PDT.G/2012/PN.JKT.SEL tanggal 3 Juli 2013



yang dimohonkan banding, memori banding Pembanding I semula Penggugat dan Pembanding II semula Tergugat, Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa alasan dan pertimbangan Majelis Hakim tingkat pertama dalam putusan yang telah menolak tuntutan provisi Penggugat dan menerima eksepsi Tergugat II serta dalam pokok perkara menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima sudah tepat dan benar, alasan dan pertimbangan Majelis Hakim tingkat pertama tersebut diambil alih dan dijadikan pertimbangan sendiri Pengadilan Tinggi dalam memeriksa dan memutus perkara ini di tingkat banding;

Menimbang, bahwa dari keberatan-keberatan Pembanding I semula Penggugat dan Pembanding II semula Tergugat II tidak terdapat hal-hal yang dipandang dapat melemahkan ataupun membatalkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 3 Juli 2013 Nomor : 17/PDT.G/ 2012/PN.JKT.SEL yang dimohonkan banding tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 3 Juli 2013 Nomor : 17/PDT.G/ 2012/PN.JKT.SEL yang dimohonkan pemeriksaan dalam tingkat banding tersebut haruslah dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena PEMBANDING I semula PENGGUGAT II tetap berada di pihak yang kalah, maka harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan;

Mengingat Undang Undang Nomor : 20 Tahun 1947 serta pasal 26 ayat (1) Undang Undang Nomor: 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman dan peraturan perundang-undangan lain yang berhubungan dengan perkara ini;

M E N G A D I L I :



1. Menerima permohonan banding dari kuasa hukum Pembanding I semula Penggugat dan kuasa hukum Pembanding II semula Tergugat II;
2. menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 3 Juli 2013 Nomor : 17/PDT.G/2012/PN.JKT.SEL yang dimohonkan banding tersebut;
3. Menghukum Pembanding I semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan yang dalam tingkat banding sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jakarta pada hari: **SENIN** tanggal **10 NOPEMBER 2014** oleh kami **SILVESTER DJUMA, SH** Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Jakarta selaku Hakim Ketua Majelis, **Dr. H. MOCHAMAD DJOKO, SH.,M.Hum** dan **SUTOTO HADI, SH.,M.Hum**, masing-masing sebagai Hakim Anggota Majelis yang berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor : 613/PEN/PDT/2014/PT.DKI. tanggal 30 September 2014 ditunjuk sebagai Hakim Majelis untuk mengadili perkara ini pada Pengadilan Tingkat Banding, putusan tersebut diucapkan oleh Hakim Ketua Majelis dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga dengan dihadiri Hakim-Hakim Anggota tersebut dibantu oleh **NURUSSABIHA, SH**, Panitera Pengganti Pengadilan Tinggi Jakarta berdasarkan Surat Penunjukan Panitera Pengganti nomor 613/PDT/2014/PT.DKI tanggal 30 September 2014, tanpa dihadiri oleh para pihak yang berperkara.

HAKIM-HAKIM ANGGOTA

KETUA

MAJELI

S

HAKIM



Dr. H. MOCHAMAD DJOKO, SH.,M.Hum SILVESTER DJUMA, SH

SUTOTO HADI, SH.,M.Hum

PANITERA

PENGG

ANTI

NURUSSABIHA, SH

Rincian Biaya Banding :

1.	Biaya Meterai	:Rp6000,00
2.	Biaya Redaksi	:Rp5000,00
3.	Biaya Pemberkasan	:Rp139.000,00
	Jumlah	Rp150.000,00

(seratus lima puluh ribu rupiah)